

# PROLOGIS

Magazine

Vol.1

2019

—— BTS型施設の集積地 ——  
プロロジス古河プロジェクト  
第二章 始動



# 経験豊富なプロフェッショナルチームが、 カスタマーとともに実現する BTS開発

BTS(ビルド・トゥ・スーツ)型物流施設の集積パークとして開発実績のある茨城県古河市に、新たに5棟のBTS型物流施設を擁するインダストリアルパークが誕生します。

開発地の敷地総面積は約176,000㎡、2020年から建築着工が可能でお客様のニーズに合わせて、低層から各階アクセスが可能な多層階プランまで、さまざまなニーズに対応するBTS型物流施設を開発する予定です。

プロロジスはこれまで、全国に40棟のBTS型施設を開発した実績を有しています。しかし、実現に至らなかった計画やプロジェクトを合わせるとBTS型施設の計画数は100件以上にも上ります。カスタマーとともにプロジェクトの検討を重ね、精査したすべてが、プロロジスの施設開発のノウハウや経験値となり、新たな施設開発の礎となっています。



プロロジスパーク古河3/センコー株式会社

**SENKO**

## 三社で作上げた、愛着のある専用センター

このセンターは、当社がプロロジスと開発した3棟目のBTS施設です。当社はもともと開発地周辺に事業基盤があり、さらに新たなお客様を取り込んで事業領域を拡大したいという意図でこの地での専用センター(BTS施設)の開発を決めました。

多種多様なお客様のニーズに対応できるよう、普通倉庫と危険物倉庫の一体開発をコンセプトにスタートしましたが、実はこの配棟計画は、土地の有効活用という点では経済的ではありません。しかし、プロロジスからは経済性よりも、敷地の形状と実際に倉庫を使う時の作業効率を考慮した設計プランをご提案いただきました。その結果、お客様からも高い評価をいただけるセンターとなり、おかげさまで今年1月の本格稼働以降、センターの稼働率は高い水準を維持しています。

開発にあたっては、当社とプロロジス、ゼネコンを交えて三社での定例ミーティングを隔週で重ねてきました。私にとっては初めて企画から関わった案件で、こういうことをしたい、垂直搬送機をここに置きたいなど要望から、壁紙や床の部材の選定にいたるまで、ひとつひとつ確認しながら三社で作上げてきた愛着のあるセンターです。

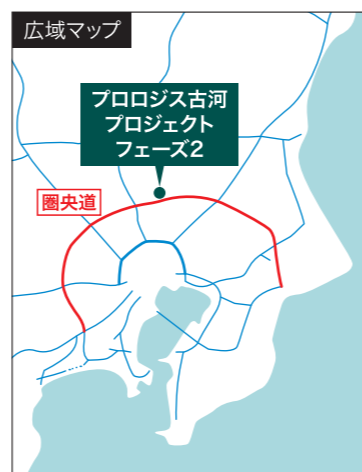


プロロジスパーク古河3

古河市は関東エリアの中心に位置し、圏央道をつかって関東全域はもちろん、東北エリアにもアクセスしやすい場所です。さらに、内陸に位置する工業団地なので、リスク管理の観点からも優位性があります。フェーズ2の開発が進んで、福利厚生棟のようなものができたり、入居企業共通の課題をフォローしてもらえるような仕組みが充実すると、相乗効果で物流適地としてより成長できるだろうと期待しています。



センコー株式会社  
古河PDセンター長 秋山寛樹



開発地は圏央道「五霞IC」から約6km(約10分)の北利根工業団地内にあり、茨城県と都心部をつなぐ新4号国道から至近に立地しています。物流ハブとして名高い加須エリアからも約10kmとアクセスが良く、関東全域のみならず、東日本における広域配送拠点として活用されているエリアです。

### プロロジス古河プロジェクトフェーズ2開発コンセプト

- 希少性が高い工業専用地域をインダストリアルパークとして開発
- 危険物倉庫、医薬品、食品物流のための定温・冷蔵倉庫、飲料等の重量物保管等、さまざまな業種・用途の物流需要に対応可能
- 特別高圧電力の供給が可能な立地で、物流ロボットの導入や自動化倉庫併設センターの計画に対応
- パーク内には就業者用休憩スペースとしての共用棟設置(予定)

## プロロジスの BTS型物流施設 開発の実績

### 特殊倉庫 危険物 その1



施設名	プロロジスパーク古河2
Customer	日立物流ファインケスト株式会社
Case	危険物倉庫8棟と、多様な荷物に対応可能な普通倉庫との一体開発
Solution	普通倉庫は、多種多様な荷物を想定し、梁下有効高は1・2階とも6.5m、1階の床荷重は2.5t/㎡など、ハイスペックで汎用性の高い施設を開発。また、あらゆる事業スキームを検討した結果、プロロジスの所有地の一部を危険物倉庫用地としてお客様に売却し、普通倉庫に隣接する形で、お客様が危険物倉庫8棟を建設し、一体開発を実現しました。

### トラック ターミナル



施設名	プロロジスパーク仙台泉2
Customer	ヤマト運輸株式会社
Case	ヤマトグループ各社を集約し、トラックターミナル機能を有する東北エリアにおける中核施設として開発
Solution	本体棟と別棟の2棟構成とし、本体棟1階にヤマト運輸のターミナル機能、2階に同機能のクール室(冷凍冷蔵庫)とドライ倉庫を配置しました。東北地域全体の荷物を中継・集約することが可能となりました。2棟は渡り廊下でつなぎ、利用者の利便性と安全性を両立できる設計となっています。また、敷地内には給油所や洗車場を設けています。

### 食品流通 コールド チェーン



施設名	プロロジスパーク仙台泉
Customer	株式会社キユーソー流通システム
Case	東北エリアの食品配送拠点の基幹施設として開発
Solution	冷凍(-25℃)冷蔵(5℃)定温(20℃)常温の4温度帯での保管機能を備えた設計。結露対策に工夫を凝らしています。繁忙期の物流増加も想定して三面接車バースを設けたほか、輸配送の拠点として敷地内にたくさんの車両が入れるよう広いスペースを確保するほか、給油所や洗車場を設けました。

### 医薬品 メディカル



施設名	プロロジスパーク古河1 プロロジスパーク神戸2
Customer	医薬関連の荷物を扱う3PL企業
Case	防災性を重視する入居企業の東西拠点として、2棟同時に開発
Solution	医薬品・医療機器の荷物は、災害時でも滞りのない流通が必須要件です。地盤が良く津波リスクの低い内陸部であり、関東・関西広域への配送利便性に優れた立地を提案。また、免震構造の採用、非常用発電機の導入など、構造・設備面においても防災性の高い施設を実現しました。

### Eコマース



施設名	プロロジスパーク尼崎3
Customer	株式会社MonotaRO
Case	エンドユーザーに迅速に商品を届けるため、リードタイム短縮を可能にする施設
Solution	庫内作業の効率化を実現するため、大型マテハン機器の導入や、1階~4階を貫く多層階搬送コンベアを通すための開口部の設置、各階車両アクセスが可能なランプウェイ、2.5tフォークリフトが稼働できる床荷重への対応など、業務効率化のためのあらゆる仕様を実現しました。

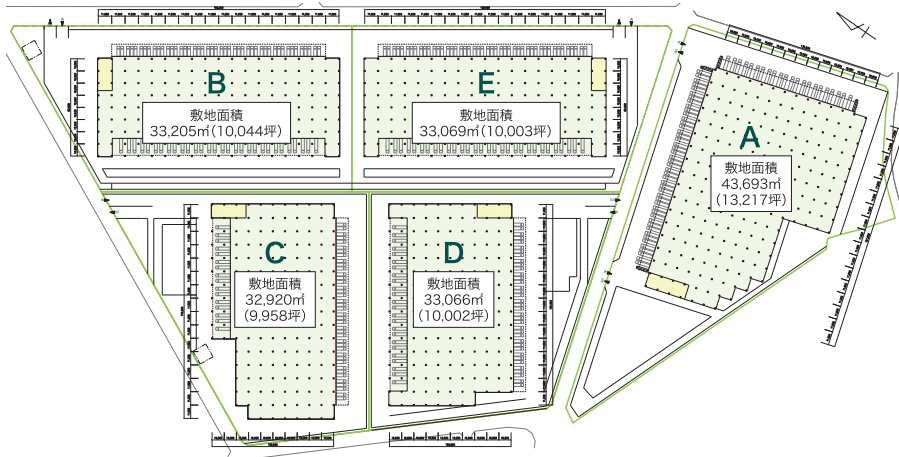


# BTS型物流施設を複数棟開発

本プロジェクトでは、約176,000㎡の敷地にカスタマー1社につき1棟の専用(BTS型)物流施設を5棟開発する計画です。工業専用地域の特性を活かし、さまざまな業種・用途の物流需要に応えるインダストリアルパークとして開発します。

敷地配置計画図(A~E棟)

※今後計画が変更になる可能性があります。



「プロロジス古河プロジェクト」フェーズ2 計画概要

名称	プロロジス古河プロジェクト
所在地	茨城県古河市北利根
総敷地面積	約176,000㎡(約5.3万坪)
着工	2020年から建築着工可能
竣工	2021年から順次竣工予定

## ■ インダストリアルパーク内共用施設について



「プロロジス古河プロジェクトフェーズ2」では、プロロジスパーク内で働く人のための休憩スペースやコンビニエンスストアを備えた共用棟の併設を計画しています。すでに稼働中の「プロロジスパーク古河1・2・3」の入居企業にとっても、共用施設の利用のみならず、人員や保管スペースの相互融通などのメリットが期待できます。

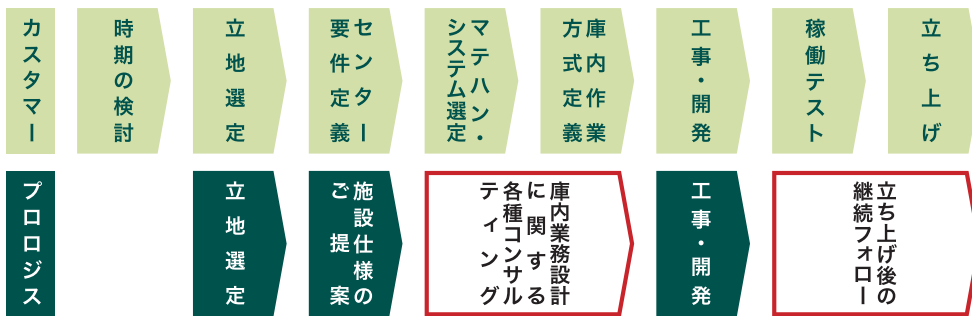
## PROLOGIS INFO

### プロロジスのコンサルティングサービス

倉庫内レイアウト、オペレーションフロー、人員計画等の策定支援、およびプロジェクト進捗の管理支援等のコンサルティングを行います。

施設の提案に加えて、庫内の業務設計においても  
プロロジスがサポート

新センター立ち上げ時の検討事項



▲コンサルティングサービスチーム

#### 【コンサルティング領域】

EC販売物流戦略/拠点ネットワークデザイン/拠点立ち上げプロジェクト管理/ロボティクス導入支援/マテハン導入企画・支援/入札企画・実施/在庫配置・在庫量適正化/共同配送設計/庫内・配送業務設計/ロジスティクスアセスメント/KPI策定支援/改善計画立案

#### ロボティクス導入支援実績

2017年	(株)ギークプラス、(株)アッカ・インターナショナルと協業してEVEの国内初導入
2018年	・(株)アルペンへ大型EVEの導入支援 ・(株)TSI・プロダクション・ネットワークと次世代技術導入について業務提携 ・コンサルティングサービスを立ち上げ、AGV導入支援の本格開始
2019年	クイックトロン・ジャパン(株)と協業して中国Quicktron社AGVの国内初導入案件の支援

